С Т Р А Т Е Г И Я

ЗА УПРАВЛЕНИЕТО

НА ОБЩИНСКАТА СОБСТВЕНОСТ

В ОБЩИНА РАДОМИР

ЗА ПЕРИОДА 2011 г. – 2015 г.

І. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.

ПРАВНА РЕГЛАМЕНТАЦИЯ

Eфективното управление на общинската недвижима собственост е важен инструмент за осъществяване на политиката на общината за устойчиво местно развитие, която включва мерки за изграждане на инфраструктурите, повишаване на инвестиционния интерес, благоустрояване на населените места, опазване на околната среда и историческото наследство и подобряване качеството на живот на хората.

Стратегията за управление на общинската собственост на община Радомир е разработена на основание разпоредбите на чл.8, ал.8 от Закона за общинската собственост и обхваща периода 2011-2015 година.

- Основни принципи, цели и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост;

- Основни характеристики на отделните видове имоти, които подлежат на запазване, реконструкция, отдаване под наем или са предмет на разпореждане;

Стратегията за управление на общинската собственост е разработена след задълбочен анализ на състоянието на общинската собственост, постигнатата ефективност при управлението и разпореждането й. Определени са основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите – общинска собственост за срока на мандата на общинския съвет. Изяснени са основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане.

Разработването на Стратегията е продиктувано не само от промените в нормативната уредба, отнасящи се до общинската собственост, но и от необходимостта за прецизиране дейността на общинския съвет и общинската администрация по управлението и разпореждането с имотите и вещите - общинска собственост.

Общинската собственост е постоянен източник на приходи за общинския бюджет и обезпечава финансирането на голямата част от общинските дейности. Предварително определените цели и приоритети, публичното обявяване на намеренията на общината по управлението и разпореждането с имоти и вещи общинска собственост, ще дадат възможност за по-голяма прозрачност, публичност и последователност в дейността на общинската администрация и общинския съвет в това направление и ще намали възможностите за субективизъм и прояви на корупция. Предварително обявените стратегически намерения ще предизвикат по-широк интерес от страна на инвеститорите и съответно ще увеличат приходите от продажба и отдаване под наем на обекти - общинска собственост.

Разработване на годишните програми е основен инструмент, с който се цели регистриране на настъпилите промени в сравнение с предходни периоди, отчитане на новите приоритети в развитието на общината, при разработването на проектите за бюджет на общината, за всяка година до края на мандата на управление, както и при кандидатстването пред различни финансови институции, по оперативни (международни) програми, проекти и споразумения за ефективно управление на общинската собственост в интерес на гражданите от общината.

Стратегията и програмите, както и промените в тях, се обявяват на населението по ред, определен в наредбата по чл.8, ал.2 от Закона за общинската собственост, и се публикуват и на интернет страницата на общината.

Придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество е регламентирано със Закона за общинска собственост (ЗОС).

Съгласно разпоредбите на закона, имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

Общината е основна административно - териториална единица в Република България, в която се осъществява местното самоуправление. Местното самоуправление се изразява в правото и реалната възможност на гражданите и избраните от тях органи да решават самостоятелно всички въпроси от местно значение, които законът е предоставил в тяхна компетентност в сферата на:

1.общинското имущество, общинските предприятия, общинските финанси, данъци и такси, общинската администрация;

2. устройството и развитието на територията на общината и на населените места в нея;

3. образованието;

4. здравеопазването;

5. културата;

6. благоустрояването и комуналните дейности;

7. социалните услуги;

8. опазването на околната среда и рационалното използване на природните ресурси;

9. поддържането и опазването на културни, исторически и архитектурни паметници;

10. развитието на спорта, отдиха и туризма.

От друга страна общината е самостоятелно юридическо лице и има право на собственост.

Това право е прокламирано още в основния закон на страната. Конституцията на Република България от 1991г. след дългогодишен период прокламира това право и раздели общодържавната собственост на държавна, общинска и частна собственост, като постанови режимът на общинската собственост да бъде уреден в самостоятелен закон.

През 1996 г. бе приет закона за общинската собственост, който регламентира придобиването, управлението и разпореждането с общинско имущество.

Редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, и правомощията на кмета на общината, на кметовете на кметства и на кметските наместници се определят с наредба на общинския съвет при спазване на разпоредбите на Закона за общинската собственост и на специалните закони в тази област.

От своя страна общинската собственост е публична и частна.

Имотите публична общинска собственост се групират в три групи:

1. имотите и вещите, определени със закон;

2. имотите, предназначени за изпълнение на функциите на органите на местното самоуправление и местната администрация;

3. други имоти, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение, определени от общинския съвет.

Имотите и вещите - публична общинска собственост, земите от общинския поземлен фонд и горите и земите от общинския горски фонд, не могат да се придобиват по давност.

Имотите и вещите - публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица. Имоти - публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон.

Съгласно чл.3, ал.3 от ЗОС, всички останали движими и недвижими вещи на общината, включително и плодовете от вещите – публична общинска собственост, представляват частна общинска собственост.

Имотите и вещите - частна общинска собственост, могат да бъдат обект на разпореждане. За тях се прилагат общите разпоредби за собствеността, освен ако в закон е предвидено друго.

Общината се разпорежда с имоти и вещи – частна общинска собственост, чрез:

- продажба,

- замяна,

- дарение,

- делба,

- възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права,

- по друг начин, определен в закон.

Възможна е промяна на правния режим на общинската собственост чрез преобразуването й от обект - публична общинска собственост в обект - частна общинска собственост и обратно.

Имотите и вещите – публична общинска собственост, които са престанали да задоволяват обществени потребности след решение на Общинския съвет се обявяват за частна общинска собственост.

Имотите публична и частна общинска собственост подлежат на актуване.

За временни постройки, обществени паркинги, зелени площи, местни пътища, улици, площади и други линейни обекти на техническата инфраструктура, които са публична общинска собственост актове не се съставят.

След съставянето на всеки акт за общинска собственост, данните и обстоятелствата, констатирани в него, се вписват в зависимост от характера на собствеността в главния регистър за публичната общинска собственост или в главния регистър за частната общинска собственост.

Регистрите за общинските имоти са общодостъпни и всеки може да иска справка по тях.

Придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет, който от своя страна приема настоящата стратегия за управлението на общинската собственост.

Правото на собственост на общината кореспондира пряко със задължението на нейните органи да управляват, придобиват и се разпореждат с нея законосъобразно, целесъобразно и в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин.

ІІ. ОБХВАТ И СТРУКТУРА НА СТРАТЕГИЯТА

1. Обхват

Настоящата Стратегия за управление и разпореждане с общинска собственост обхваща периода 2011 – 2015 година.

Предмет на стратегията са целите, принципите и приоритетите на придобиване на общинска собственост, както и управлението и разпореждането с всички имоти и вещи общинска собственост.

2. Структура на стратегията

Стратегията включва:

2.1. основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост;

2.2. основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане;

2.3. нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване;

Формулирането на стратегията при управлението на всеки вид собственост се основава на:

1. Идентифициране на обема собственост;

2. Анализ на състоянието към момента, включително:

- рискове и слаби страни при управлението;

- плюсове и възможности за развитие на потенциала.

3. Политики и конкретни задачи

Стратегията не разглежда:

- собствеността, включена в капитала на търговски дружества;

- сградите – публична общинска собственост, представляващи детски заведения, училища, читалища, музеи и културни институти, които са предоставени на организации и юридически лица по силата на специални закони.

- имотите и вещите – публична общинска собственост, предназначени да обслужват функционирането на органите на местното самоуправление и местната администрация ;

- имотите, предназначени за трайно задоволяване на обществените потребности от общинско значение ( улици, площади, пазари и други обществени територии).

С имотите и вещите – публична общинска собственост, които са извън обхвата на стратегията не могат да се извършват разпоредителни действия.

ІІІ. ОСНОВНИ, ПРИНЦИПИ ЦЕЛИ И ПРИОРИТЕТИ ПРИ ПРИДОБИВАНЕТО, УПРАВЛЕНИЕТО И РАЗПОРЕЖДАНЕТО С ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

1. Принципи при придобиване, управление и разпореждане с общинската собственост

Законосъобразност

Общинският съвет, кметът на общината, кметовете на кметства и кметските наместници действат в рамките правомощията си, установени от закона и подзаконовите нормативни актове. Актовете за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество се издават за целите, на основанията и по реда предвиден в закона.

Приоритетност на обществения интерес

При упражняване на правомощията си по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите приоритетно следят за защита на обществения интерес. Имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

Публичност

При придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество органите са длъжни да осигуряват откритост, достоверност и пълнота на информацията в рамките на закона.

Целесъобразност

Органите са длъжни да вземат решение за придобиване на общинска собственост по целесъобразност, при спазване на закона и установените в тази стратегия принципи цели и приоритети. Същият принцип се спазва и при управление и разпореждане с общинско имущество.

Състезателност при разпореждането.

Разпореждането с общинско имущество се извършва след провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс по ред и начин определени в наредбата по чл.8, ал.2 от ЗОС.

2. Основни цели

2.1. Пълно идентифициране на обема общинска собственост-

Въпреки, че общинската собственост като такава бе прокламирана със Закона за общинската собственост през 1996г. процесът на установяване и актуване на същата се удължи във времето. Допълнително се възстановиха на общината земи в общински поземлен фонд и гори и земи в общински горски фонд. Пълното идентифициране на обема общинска собственост е основна предпоставка за взимане на управленски решения по управление и разпореждане със същия, което прави тази цел първостепенна и приоритетна.

2.2. Анализ на състоянието към момента, включително:

- рискове и слаби страни при управлението;

- плюсове и възможности за развитие на потенциала.

Анализът на състоянието към момента е втора но не второстепенна цел на настоящата стратегия. Анализът на състоянието е необходима предпоставка за предприемане на конкретни действия, свързани със придобиване, управление и разпореждане с общинското имущество, включително, правна интервенция за установяване правото на собственост на общината при материален спор, предприемане на действия по оптимизация при управлението, охраната на имотите и др.

2.3. Гарантиране на оптимално задоволяване на нуждите на администрацията и звената на бюджетна издръжка от общинска собственост включително сграден фонд и обслужващи вещи.

Постигането на тази цел гарантира оптималност и ефективност на работата на общинските администрации и звената на бюджетна издръжка, което е основана предпоставка за изпълнение на основната им цел- предоставяне на ефективни обществени услуги.

2.4. Гарантиране на ефективно управление и повишаване приходите от управлението на общинската собственост.

Оптимизацията на действията по управление на общинската собственост гарантират устойчивост на развитието на общината. Имотите и вещите общинска собственост се управляват в интерес на населението на общината, с грижата на добър стопанин, съобразно предназначението и нуждите, за които са предоставени.

2.5. Анализ на необходимостта от разпореждане с общинско имущество.

Целта е да се осигурят достоверни изходни данни, даващи възможност за анализ от необходимостта от разпореждане с общинско имущество. Подходът следва да е балансиран между нуждите на общината в краткосрочен и дългосрочен план и от разходите по поддръжка, охрана , управление на ненужните в момента на общината имоти от една страна, като се държи сметка и за тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти и движими вещи. Разпореждането с общинско имущество като краен резултат трябва да е съобразено с постигането на предходните цели.

2.6. Оптимизиране, подобряване и разширяване на общинската инфраструктура.

Целта е подобряване на настоящата и изграждане на нова инфраструктура във всички населени места в общината.

2.7. Осигуряване на устойчиво развитие на общината, подобряване селищната среда, създаване на условия за бизнес, култура, спорт, отдих, туризъм и повишаване на сигурността.

Осигуряването и постигането на предходните цели гарантират постигането на настоящата цел имаща за основа разбирането, че общинската собственост поддържана в оптимален обем, структура и при оптимално управление е гарант за осигуряване на устойчиво развитие на общината като цяло.

ІV. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ПОД НАЕМ ИЛИ ДА БЪДАТ ПРЕДМЕТ НА РАЗПОРЕЖДАНЕ.

АНАЛИЗ НА СЪСТОЯНИЕТО НА ВИДОВЕТЕ ИМОТИ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

КОНКРЕТНИ ПОЛИТИКИ И ЗАДАЧИ ЗА ПОСТИГАНЕ НА ЦЕЛИТЕ НА НАСТОЯЩАТА СТРАТЕГИЯ

Характерът и спецификата от отделните видове собственост предполагат конкретните политики, цели и задачи за всеки от тях да бъдат изведени самостоятелно.

Съгласно Главните регистри на общинската собственост – публична и частна, в Община Радомир има съставени 2537 бр. акта за общинска собственост. Отписани, след извършване на разпоредителни действия, доказана собственост и други обстоятелства са 503 бр. акта.

Структурирана по вид и предназначение на имотите общинската собственост е посочена в Таблица № 1.

Таблица № 1

№ по ред Вид на имота Брой актове

1. Незастроени поземлени имоти 378

2. Застроени нежилищни имоти

-сгради и части от сгради вкл.магазини 200

124

3. Детски градини и ясли 4

4. Училища –сграден фонд 26

5. Здравни заведения - сграден фонд 10

6. Музеи 2

7. Читалища 6

8. Спортни имоти 7

9. Сгради на кметства 20

10. Жилищни имоти 184

11. Земеделски земи от общинския поземлен фонд по чл.19 от ЗСПЗЗ 1145

12. Гори 17

13. Кариери 13

14. Трафопостове 86

15. Сметище 1

16. Съоражения /водопроводи/ 10

С влизане в сила на Закона за общинската собственост на 01.06.1996 година стартира процесът на идентификация на общинската собственост, който продължава и в момента.

През изминалите 15 години от влизането в сила на ЗОС работата по пълното идентифициране на общинската собственост е извършвана с възможностите на отдел „Общинска собственост”. Проучване и актуване на имоти се е извършвало предимно при наличие на инициатива за разпореждане с конкретен терен или сграда.

1. НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ

Към края на 2011 г. в Община Радомир има съставени 378 бр. акта за общинска собственост с предмет незастроени имоти. На териториите на кметствата незастроените терени са предимно с жилищно предназначение.

Трудности в управлението на незастроените имоти създава не приключилият процес по идентификация на собствеността. След влизане в сила на Закона за общинската собственост приоритетно са отписани от актовите книги на държавната собственост и са съставени актове за общинска собственост на застроените имоти, които представляват административни сгради, училища, детски градини, читалища, здравни заведения, жилища и др. В повечето случаи общинската администрация се е сезирала и е започвала проучване на собствеността на конкретен терен след инициатива от страна на общината, на физически или юридически лица.

Имотите, които към момента са все още с актове за държавна собственост и които представляват инвестиционен интерес, са в промишлените зони и в селата където има учредено право на строеж, но не е реализирано. За събиране на нужните документи и оформяне на преписки за актуване се изисква много време и ангажирането на служби от общинската администрация.

Ограничения в управлението поставя и фактът, че не за всички имоти има действащи планове за регулация. Върху имоти без подробни устройствени планове не може по закон да се учредява право на строеж. Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- не приключил и бавен процес на идентификация и актуване на общински имоти;

Плюсове и възможности

- оптимизиране процеса на управление;

- увеличаване на общинската собственост, чрез проучване и актуване на нови имоти;

- повишен инвестиционен интерес към терени в общината, възможност за реализиране на високи приходи от продажби и за осигуряване на нови инвестиции;

- максимално развитие потенциала на всеки имот.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи свързани с постигането на горепосочените цели:

- да се ускори процесът на идентификация на общинските терени;

- да се разработи и прилага методика за изследване потенциала на всеки терен, съобразно предвижданията на Общия Градоустройствен План (ОГП);

- да се правят постъпки пред държавата за деактуване на имоти, които са важни за устойчивото развитие на общината;

- чрез публично-частно партньорство (ПЧП) да се реализират крупни проекти върху общински терени;

2. ЗАСТРОЕНИ НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ

След влизане в сила на Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия и Закона за общинската собственост, много застроени имоти бяха предмет на прехвърлителни сделки. Продажбата им осигури еднократен приход в общинския бюджет.

Към настоящия момент Община Радомир е собственик на 124 сгради и части от сгради - частна и публична общинска собственост.

Начинът на ползване и видът на имотите е представен в Таблица № 2.

Таблица № 2

№ по ред Вид на имота Начин на ползване

Отдадени под наем, бр. Право на ползване, бр. За безвъзмездно ползване, бр. Свободни, бр. Общо, бр.

1 2 3 4 5 6 7

1. Сгради и части от сгради 35 - 14 49

2. Терени 125 - - - 125

3. Жилища 172 - 12 184

Общо: 332 14 12 358

В три общински имота са настанени териториални структури на държавни институции – Общинска Служба Земеделие и Гори, клуба на пенсионера и клуба на инвалидите, които по закон не заплащат наеми. Към края на 2011 г. действащите договори за отдадени под наем имоти, части от имоти и терени са 176 бр., разпределени по предназначение съгласно Таблица № 3 .

Таблица № 3

№ по ред Предназначение Брой договори

1 2 3

1. Обекти за търговия, производство, услуги, офиси и др. 160

2. Клубни помещения Политически партии 7

3. Неправителствени организации 5

4. Лекари 4

Общо: 176

За всички горепосочени имоти са съставени актове за общинска собственост.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- недостиг на сгради за обществено-обслужващи и административни дейности.

Плюсове и възможности

- възможност за увеличаване на сградния фонд чрез ПЧП при застрояването и чрез замени на терени срещу ново строителство върху тях;

- оптимизиране процеса на управление;

- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;

- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието сградите публична общинска собственост;

- да се преобразуват от публична общинска собственост в частна общинска собственост сгради, престанали да имат предназначението на публична собственост, с цел дългосрочното отдаване под наем или ползване;

3. СГРАДЕН ФОНД НА ОБЩИНСКА

АДМИНИСТРАЦИЯ, ДЕТСКИ ГРАДИНИ И УЧИЛИЩА.

Община Радомир разполага със следния сграден фонд за нуждите на общинска администрация в общинския център и кметствата и за нуждите на детски градини и училища /действащи и недействащи/ разпределен по населени места както следва:

Таблица № 4

№ по ред Населено място Администра-

тивни сгради Детски градини и ясли Училища Читалища

гр. Радомир 2 3 3

1. Друган 1 - Не действа

1 1

2. Дебели лаг 1 - - -

3. Извор 1 1

не действа 1 1

4. Кленовик 1 - - -

5. Житуша - - - 1

Не действа

Използва се за кметство

6. Жедна - - - 1

Не действа

Използва се за кметство

7. Кондофрей 1 - 1

Не действа

-

8. Касилак 1 - 1

не действа

/бивше училище,

бивш старчески дом/

9. Гълъбник 1общежитие –част от него се използва за кметство - 1 -

10. Дрен 1 1 1 1

11. Горна Диканя 1 - 1

Не действа

1

Не действа

12. Долна Диканя 1 - -

1

13. Долни Раковец 2 - 1

Не действа

1

14. Червена могила - - 1

Не действа, използва се за кметство -

15. Николаево - - 1

Не действа

-

16. Поцърненци - 1

Не действа

1

Използва се за кметство

17. Байкалско 1 - 1

Не действа

-

18. Драгомирово - - -

-

19. Углярци 1 - 1

Не действа -

20. Негованци 1 - 1

Не действа -

21 Кошарите

Беланица -

- -

- -

1

Не действа, използва се за кметство -

-

22 Бобораци - - 1

Не действа, използва се за кметство -

23 Владимир 1 - - -

24 Копаница - - 2

Не действа

щи

1

Използва се и за кметство

25 Прибой 1 - 1

Не действа

-

26 Чуковец - - 1

Не действа

Използва се за кметство и читалище -

27 Стефаново 1 - 1

Не действа

1

28 Старо село - - 1

Не действа

Използва се за кметство

Общината разполага с 20 бр. административни сгради за нуждите на общинските администрации в съответните населени места. През последните пет години не е правен основен, а само частичен ремонт на почти всички административни сгради.

В гр. Радомир са извършени основни ремонти на училища и детски градини, в момента се реализира проект „Повишаване на енергийната ефективност в НУ ”Архимандрит Зиновий, НУ ”Любословие”, ОУ „Христо Смирненски” ОДЗ ”Радомирче”, ЦДГ ”Слънце”, ЦДГ ”Осми март”, чрез внедряване на енергоспестяващи мерки. Проектът се финансира от Европейския фонд за регионално развитие и от държавния бюджет на Република България, като общата цел на проекта е : подобряване на учебната, работна и финансова среда чрез внедряване на енергоспестяващи мерки в училища и детски градини с преобладаващо Ромско присъствие в Община Радомир.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- недостиг на сгради за обществено-обслужващи и административни дейности.

Плюсове и възможности

- оптимизиране процеса на управление;

- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за подобряване състоянието на имотите.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- да се изготви финансово-икономически анализ за разходите по поддръжка на сградите на закритите учебни заведения и очакваните приходи, с оглед вземане на решение за разпореждане;

- да се подготвят проекти за кандидатстване по оперативните програми за осигуряване на средства от евро-фондовете за подобряване състоянието сградите;

4. ЖИЛИЩНИ ИМОТИ

Наличният жилищен фонд на Община Радомир е 184 бр. апартаменти. Общинският жилищен фонд е крайно амортизиран, поради това, че жилищните блокове са изграждани до 1980 г., трудно се подържат, не се извършват текущи ремонти. Покривите са с течове. Общите части-стълбищата са изцяло за ремонт-надраскани и паднали мазилки, липсват черчива и стъкла на прозорците, липсва стълбищно осветление, ключове и осветителни тела. Асансъорите не работят. Мазетата са напълно неизползваеми. Общинските жилищни имоти основно се намират в гр.Радомир.

Структурирани по видове и местоположение, общинският жилищен фонд е посочен в Таблица № 5

Жилищни имоти

Таблица № 5

№ по ред Населено място Общ брой жилища В т о в а ч и с л о

Предоставени под наем Свободни Ведомствени

гр. Радомир

184

170 5-разбити

5-за продажба с решение на ОБС-Радомир

2-резервен фонд с решение на ОБС

2 с наематели

1. Ж.к „Тракия” - -

Бл.1 вх.А 11

Бл.1 вх.Б 10

Бл.1 вх.В 10 1резервен фонд

Бл.2 вх.А 15

Бл.2 вх.Б 9

Бл.2 вх.В 6

Бл.3 вх.А 8

Бл.3 вх.Б 2

Бл.3 вх.В 11 1

С решение на ОбС-Радомир предоставен за продажба

Бл.4 вх.А 4

Бл.4 вх.Б 4

Бл.4 вх.В 5

Бл.6 вх.А 3

Бл.7 вх.А 8

Бл.7 вх.Б 3

Бл.7 вх.В 8 1-резервен фонд

Бл.5 вх.А 7

Бл.5 вх.В 3

Бл.8 вх.А 1

2. Жк. Гърляница

Бл.32 17 1

напълно разбит

Бл.22 1 4

напълно разбити

Бл.24 1

Бл.25 2

Бл.26 1

Бл.27 3

Бл.28 1

Бл.29 1

3. Ул.”Люлякова”№34 бл.128

Вх.Б 2

Вх.Г - 1

С решение №77/2011г.на ОбС-Радомир предоставен за продажба

Ул.”Люлякова”№27 бл.115

Вх.А 1

4 жк”Младост”

Бл.5 2

5 Ул.”Дупнишка”№32 3

6 Ул.”Велчо”400 2

7 Пл.”Войнишко въстание”бл.4

Вх.А 1

Вх.Б 2

Вх.В 3

8 Ул.”Хр.Ботев”№15 бл.1 2

9 Ул.”Хр.Ботев”№15 бл.2 3

С решение на ОбС-Радомир предоставен за продажба

Общо 184 170 12 2

В общинските имоти са настанени граждани като крайно нуждаещи се още от 1975 г. Състоянието им е лошо не само от лошото стопанисване от наемателите на общинските жилища, но и от собствениците. Единични са случаите, в които собствениците предприемат ремонтиране и освежаване на общите части и привеждане в по-добро състояние на жилищата си. Дограмите, водопроводите и електроинсталациите са в окаяно състояние.

В общинските имоти са настанени общо 170 семейства.

През 2011 г. приходите от наеми на общински жилища са в размер на 46 435 лв. /четиридесет и шест хиляди четиристотин тридесет и пет лева/. С решение на общински съвет през 2008 г. наемна цена е актуализирана, но е пъти по – ниска в сравнение с разходите необходими за извършване на ремонти.

С решение № 231 по протокол № 13 от 24.10.2008 г.на ОбС е определена наемната цена на 0,60 лв./кв.м. полезна площ, като същата се коригира с коефициенти съобразени със ЗМДТ.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- значителен процент остарял сграден фонд;

- недостиг на жилищен фонд за осъществяване на социални функции;

- нарастване на необходимите средства за основен ремонт и опазване на собствеността;

- продължаващи наемни правоотношения и с лица, които вече не отговарят на условията за настаняване;

- риск от грешни решения за разпореждане.

Плюсове и възможности

- възможност за актуализация на наемната цена, на база социално приемливо процентно съотношение спрямо наемите на свободния пазар.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи за постигане на целите на настоящата стратегия

- да се приеме методика за актуализация на наемната цена в съотношение с наемните цени на свободния пазар;

- при необходимост да се извършват продажби на жилища;

5. ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

След влизане в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/ през 1992 г. на Община Радомир са възстановени земеделски земи, които към 01.01.2012 г. са 12469,227 дка от които 8267,494 дка публична общинска собственост и 4201,733 дка - частна общинска собственост. Освен тези земи Общината стопанисва и земите, предоставени на Община Радомир по чл. 19 от ЗСПЗЗ /непотърсени от собствениците им/ в размер на 64986,934 дка.

Структурата на публичната общинска собственост по населени места /пасища, мери/ е посочена в Таблица № 6.

Таблица № 6

№ Населено място Публичната общинска собственост

брой имоти площ, дка

1 гр. Радомир - -

2 с. Дрен - -

3 с. Друган 18 6249,171

4 с. Долна Диканя - -

5 с. Извор 5 316,841

6 с. Стефаново - -

7 с. Долни Раковец - -

8 с. Гълъбник - -

9 с. Кленовик - -

10 с. Копаница - -

11 с. Прибой - -

12 с. Кошарите 2 76,469

13 с. Поцърненци 1 65,458

14 с. Бобораци 4 126,593

15 с. Горна Диканя 3 500,453

16 с. Кондофрей - -

17 с. Дебели лаг - -

18 с. Житуша - -

19 с. Жедна - -

20 с. Байкалско - -

21 с. Касилаг - -

22 с. Негованци 1 3,291

23 с. Углярци - -

24 с. Чуковец - -

25 с. Старо село 8 929,218

26 с. Червена могила - -

27 с. Владимир - -

28 с. Борнарево - -

29 с. Николаево - -

30 с. Радибош - -

31 с. Беланица - -

32 с. Драгомирово - -

ОБЩО 42 8267,494

Земеделската земя - частната общинска собственост /ниви, ливади, тр. насаждения, пасища с храсти/ по населени места и размер на отделните имоти е посочена в Таблица №7 :

Таблица № 7

№ Населено място Частна общинска собственост

брой имоти площ, дка

1 гр. Радомир 3 11,754

2 с. Дрен - -

3 с. Друган 1 63,416

4 с. Долна Диканя 1 4,902

5 с. Извор 3 872,666

6 с. Стефаново - -

7 с. Долни Раковец - -

8 с. Гълъбник 3 32,126

9 с. Кленовик - -

10 с. Копаница - -

11 с. Прибой - -

12 с. Кошарите - -

13 с. Поцърненци 3 573,086

14 с. Бобораци 4 222,503

15 с. Горна Диканя - -

16 с. Кондофрей 6 289,986

17 с. Дебели лаг - -

18 с. Житуша - -

19 с. Жедна - -

20 с. Байкалско - -

21 с. Касилаг 1 62,323

22 с. Негованци - -

23 с. Углярци - -

24 с. Чуковец 1 52,636

25 с. Старо село 1 0,455

26 с. Червена могила 1 61,917

27 с. Владимир - -

28 с. Борнарево - -

29 с. Николаево 3 288,218

30 с. Радибош - -

31 с. Беланица 3 33,127

32 с. Драгомирово - -

ОБЩО 34 4201,733

За всички земеделски земи - частна и публична общинска собственост има изготвени актове за общинска собственост.

По писмено искане на Общинска служба по Земеделие – Радомир – Общински съвет предоставя земи от земите, придобити по чл. 19 на собствениците им при условията на § 27, ал. 2, т. 1, 2 и 3 от ПЗР на ЗИДЗСПЗЗ.

Отдаване на земите по чл. 19 могат да се предоставят от Общината на граждани за срок до 1 година под наем, съгласно чл. 32, ал. 5 от ПЗП на ЗСПЗЗ.

Структурата на земеделските земи по чл.19 от ЗСПЗЗ по населени места и размер на имотите е посочена в Таблица № 8.

Таблица № 8

№ Населено място Земи по чл.19 от ЗСПЗЗ

брой имоти площ, дка

1 гр. Радомир 344 2378,119

2 с. Дрен 559 7322,505

3 с. Друган 127 766,208

4 с. Долна Диканя 130 5841,426

5 с. Извор 305 1210,184

6 с. Стефаново 224 5804,093

7 с. Долни Раковец 57 684,654

8 с. Гълъбник 295 3092,191

9 с. Кленовик 122 1122,281

10 с. Копаница 434 3635,778

11 с. Прибой 591 3744,878

12 с. Кошарите 21 44,934

13 с. Поцърненци 121 1637,433

14 с. Бобораци 7 26,668

15 с. Горна Диканя 302 6027,786

16 с. Кондофрей 140 235,493

17 с. Дебели лаг 71 622,298

18 с. Житуша 124 1314,153

19 с. Жедна 189 689,21

20 с. Байкалско 422 3061,792

21 с. Касилаг 251 605,028

22 с. Негованци 25 91,771

23 с. Углярци 200 3830,58

24 с. Чуковец 269 1854,280

25 с. Старо село 116 627,364

26 с. Червена могила 242 1844,224

27 с. Владимир 42 394,878

28 с. Борнарево 80 998,684

29 с. Николаево 77 1545,523

30 с. Радибош 373 3125,577

31 с. Беланица 8 20,854

32 с. Драгомирово 132 782,676

ОБЩО 6397 64986,934

Съгласно Закона всички земи, придобити по чл. 19 трябва да се актуват с АОС, но поради това, че процесът е свързан със средства се актуват само земите, за които има постъпили искания.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- поради това , че са пасища, мери е невъзможно да се обработват;

- законови и други ограничения при разпореждане с земеделските земи, придобити по чл.19 от ЗСПЗЗ;

Плюсове и възможности

- с влизането ни в Европейския съюз и стартиране на процеса на субсидиране на селскостопанското производство се увеличава възможността за реализиране на приходи;

- оптимизиране процеса на управление, чрез привличане на външни експерти и фирми;

- възможност за промяна на предназначението на земеделски земи, разположени в близост до населените места и индустриалните зони.

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- да се извърши преглед на поземлените имоти и промяна на предназначението на тези от тях, които имат инвестиционен потенциал;

- да се привлекат външни експерти и фирми за оптимизиране на управлението на поземления фонд;

- да се повиши административния капацитет на Община Радомир за управление на земеделските земи.

ГОРИ И ЗЕМИ В ГОРСКИ ФОНД

Горският фонд в община Радомир е общо 5452,042 дка. Общински гори има в следните землища:

с. Дрен, местност „Планината” – иглолистна гора – 40,04 дка

с. Извор, местност „Клисурата” – широколистна гора – 631,175 дка

с. Извор, местност „Могилите” – широколистна гора – 3618,826 дка

с. Кондофрей, местност „Над селота” – широколистна гора – 637,00 дка.

с. Углярци, местност „Над селота” – широколистна гора – 525,001 дка.

За всички общински гори са съставени актове за общинска собственост.

Съгласно чл. 25, ал. 1 и 2 от Закона за горите трябва да се изработват лесоустройствени проекти за видовете горска собственост. Община Радомир няма лесоустройствени проекти за собствените си гори. Необходимо е да бъдат заложени средства в бюджета за разработването им. Лесоустройственият проект осигурява добри предпоставки за стопанисването на горския фонд.

Анализирайки състоянието на този вид общинска собственост се открояват следните:

Рискове и слаби страни

- недостатъчен административен потенциал за управление и ефективен контрол по стопанисването на горския фонд;

- липса на лесоустройствени проекти;

- риск от грешни решения за разпореждане;

- риск от злоупотреба със собствеността чрез изсичане;

Плюсове и възможности

- възможност за оптимизиране процеса на управление чрез привличане на външни специалисти и сключване на договори с държавните дивечовъдни станции;

- възможност за увеличаване на приходите от горския фонд;

- увеличаване на горския фонд чрез залесяване на необработваеми земеделски земи;

- осигуряване на средства от евро-фондовете и други финансови инструменти за развитие и обогатяване на горския фонд.

Слаба страна е липсата на лесоустройствени проекти

Направеният анализ предполага реализирането на следните:

Политики и задачи

- Да се възложи изготвянето на лесоустройствени проекти за общинските гори;

- да се сключи договор за управление и стопанисване с държавна дивечовъдна станция;

- да се актуализира ежегодно размерът на тарифните такси, заплащани от държавните дивечовъдни станции за добитата дървесина;

- да се повиши административния капацитет на община Радомир за управление на горския фонд.

V. НУЖДИ НА ОБЩИНАТА ОТ НОВИ ИМОТИ И СПОСОБИ

ЗА ТЯХНОТО ПРИДОБИВАНЕ

На основания направения в предходния раздел анализ се обособява нуждата от придобиване от община Радомир на следните видове имоти:

1. Жилищни имоти- социални жилища

- Картотеката за нуждаещи се семейства съгласно чл.45а от ЗОС включва 24 семейства. В момента общината разполага със 184 бр. жилища.

2. Обществено обслужващи площи

- увеличения брой автомобили в града води до недостиг на парко – места и от тук паркиране по улиците на места където това затруднява допълнително натовареният трафик, поради което следва да се предвиди промяна на застроителния план, с цел да се предвидят терени за изграждане на парко – места.

3. Други според спецификата на съответната община.

Общината ще придобие новите имоти чрез:

- отстъпване на право на строеж върху терени общинска собственост срещу обезщетение с части от новопостроената сграда;

- безвъзмездно предоставяне на общината на имоти държавна собственост;

- реализиране на публично - частни партньорства в областта на строителната концесия;

- други способи позволени от закона

VІ. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Настоящата стратегия обхваща периода от 2011-2015 г. Тя се приема на основание чл. 8, ал. 8 от Закона за общинската собственост. По своята същност тя е отворен документ и може да търпи изменения в целите и приоритетите си. Стратегията е основа за приемане на годишна програма за управление и разпореждане с общинска собственост за съответната финансова година.